

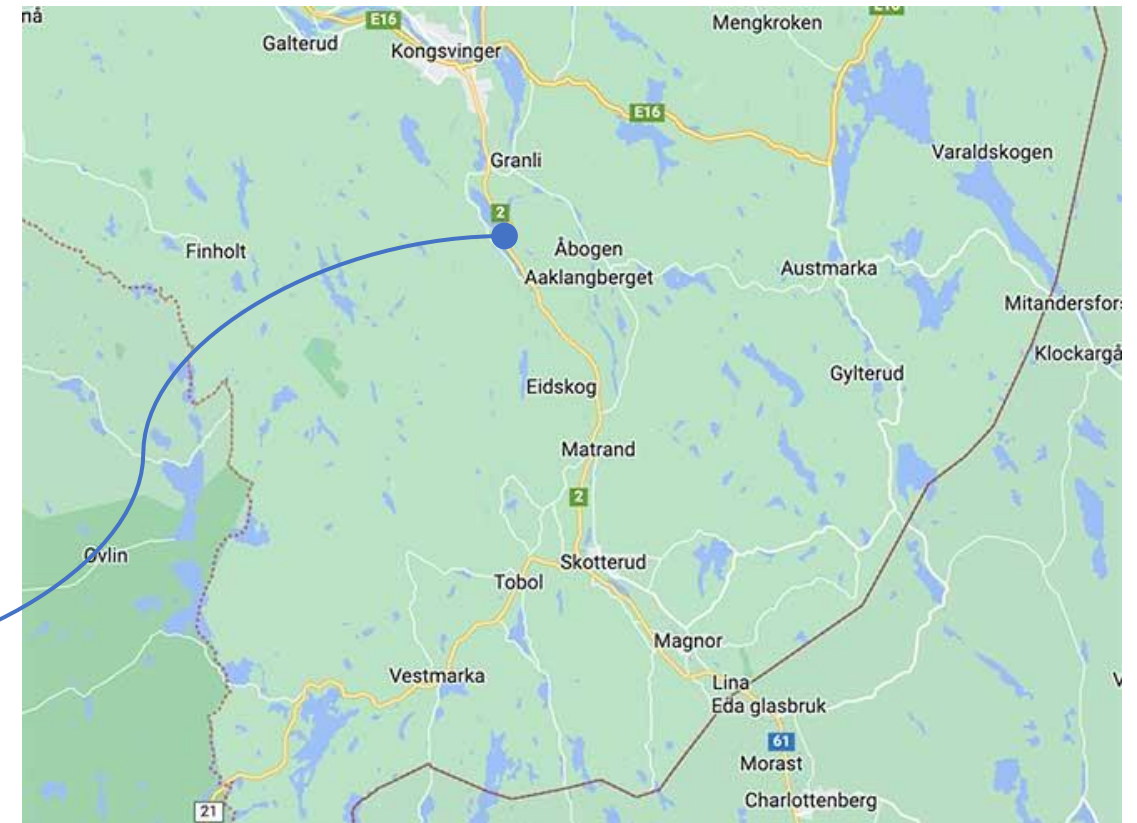
An aerial photograph of a family camping site. In the foreground, a calm lake reflects the sky. A paved road runs horizontally across the middle ground. Behind the road, a large area is filled with numerous small, light-colored tents or trailers, interspersed with green trees. The background is dominated by a dense, dark green forest covering a hillside under a clear blue sky.

Unik investeringsmulighet: Sigernessjøen Familiecamping til salgs!

Har du noen gang drømt om å eie din egen idylliske campingplass? Nå har du sjansen til å gjøre drømmen til virkelighet ved å erverve Sigernessjøen Familiecamping - en perle langs Rv. 2, ved den maleriske Sigernessjøen.

Sigernessjøen Familiecamping

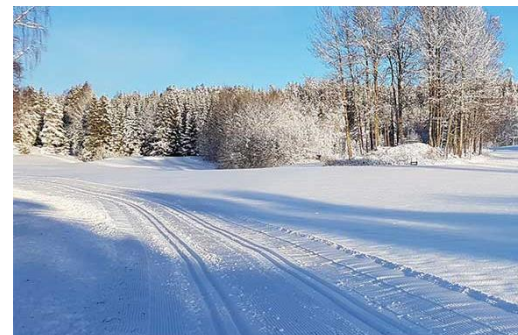
Denne eiendommen er strategisk plassert kun 9 km fra Kongsvinger og 33 km fra Charlottenberg, noe som gir den en utmerket beliggenhet for å tiltrekke seg både lokale og internasjonale gjester. Campingplassen har allerede etablert seg som en populær destinasjon med sine fasiliteter og naturskjønne omgivelser.



Sigernessjøen Familiecamping

Med en romslig lekeplass, frisbeegolf, og tilgang til badestrand, brygge og båtslipp, er dette stedet en oase for de som søker rekreasjon og avslapning. Fiskemulighetene i Sigernessjøen legger til rette for unike opplevelser, med sjansen til å fange både gjedde og abbor.

Området rundt campingplassen har en overflod av turmuligheter, noe som gjør det til et attraktivt reisemål for naturelskere og eventyrlystne. Med det imponerende Liermoen-turområdet i nærheten, vil gjestene ha tilgang til varierte stier og utendørsaktiviteter gjennom hele året.





Sigernessjøen Familiecamping

Det er viktig å merke seg nærheten til Kongsvingers Golfklubb, som har blitt anerkjent som Norges beste golfbane med 18 hull i mesterskapsstandard. Dette gir campingplassen en ekstra appell for de som er interessert i golf!

Denne unike eiendommen representerer en sjelden mulighet til å investere i en etablert plass med potensial for vekst og utvikling. Enten du er en erfaren eiendomsinvestor eller ser etter en spennende ny retning, kan Sigernessjøen Familiecamping være din vei til suksess.

Kongsvingers Golfklubb ble kåret til "Norway's Best Golf Course 2022" eller Norges beste golfbane



"Norway's Best Golf Course 2022"



Sigernessjøen Familiecamping

Matrikkelinformasjon

Kommunenr: 3401 Kongsvinger

Gårdsnr: 17

Bruksnr: 2

Dette er et regulert område for camping, ca. 100 da, som er for salg. Se eget kart.

Beskrivelse

- Et landemerke for salg i Kongsvinger kommune, ved Sigernessjøen
- Regulert område for camping, ca. 100 da., tilgang til privat brygge, privat badestrand og båtslipp
- Strengelsrudtjernsvegen 3, 2210 GRANLI, gnr. 17, bnr. 2 i Kongsvinger kommune
- Ta kontakt med Gudmund Gulbrandsen for avtale om visning



Eieform **Eier (Selveier)**
Tomteareal **100 da (eiet)**
Boligselgerforsikring **Nei**
Overtakelse **Etter avtale**



Bebyggelse

ENKEL BESKRIVELSE OVER BEBYGGELSEN OG TEKNISKE INNRETNINGER PÅ SIGERNESSJØEN FAMILIECAMPING.

Omtalt areal som her er verdsatt er ca. 110 daa av eiendommen Strengelsrud, brukes til campingplass / hytteby. Se vedlagt kart.

Arealet ligger til RV 2 ca. 9 km øst for Kongsvinger sentrum.

Adgang til både båtbruk, badeliv og fiske i Sigernessjøen, men man må krysse RV 2. Veiene inne på området er gruset, til enkelte caravanplasser er det gressbakke.

Det er anlagt 120 strømuttak for caravans.

Bebyggelse

4 hytter oppført i 1975, maskinlaftet tømmer. Enkle fundamenter.

Tre står nært hverandre den fjerde på sydsiden av vegen.

Tak er tekket med pappshingel. Grunnflate på 16 m² og takoverbygg ved inngang på 1,2 m. Doble vinduer.

Innredning er 1 rom med 4 køyeplasser og et skap. Liten kjøkkenbenk. Tømmer vegger og lakkert tregulv. Oppvarming med strøm.



5 hytter oppført i 1981 i isolert bindingsverk på enkle betong fundamenter. Papptekket tak. Grunnflate på 18,5 m².

Innredet med 1 rom, 4 køyer og kokeplass. Oppvarming med strøm. Lakkert gulv, himling og vegger. (2 av hyttene hadde malte plater i himling). Doble vinduer.



Bebyggelse

2 hytter oppført i 1985 i enkelt isolert bindingsverk på enkle betong fundamenter.

Tak tekket med pappshingel. Doble vinduer. Grunnflate på 22 m². Innredet med vindfang, og 1 rom, 4 køyer, oppholdsrom med kokeplass og benk.



3 hytter, oppført 1975 i isolert bindingsverk, på enkle betong fundamenter. Papptekket tak.

Grunnflate på 18 og 19, 5 m² Innredet med vindfang, 1 rom, 4 køyer, og kokeplass. Oppvarming med strøm. Lakkerte gulv og panelte vegger og himling.

En med overbygget terrasse på 2,5 m². De tre hytter ligger nærmest adkomstveg.



Bebyggelse

2 like hytter oppført i 1979 i maskinlaftet tømmer på betong ringmur. Tak tekket med papp.

Grunnflate. 27 m². Innredet med soverom, stue m/kokeplass, VF og kott. Lakkerte tregulv, tømmervegger og noe panel samt lakkert panel i himling.

To hytter ligger noe lenger oppe på plassen.



Hytteeiendommen Bakkebo på gnr. 17 bnr. 30 på 1114,5 m² tomt og hytte på 63 m² i 1 ½ etasje. Hytten er oppført på betong grunnmur direkte på fjell. Oppført i laftet tømmer, saltak tekket med stein. Oppvarming med vedovner, elektrisk og peis. 1.etg. har stue, kjøkken med enkel innredning og kammers. 2.etasje har trapperom og 2 soverom.

Det er i tillegg en overbygget veranda på 13 m². Videre er det på denne tomten et uthus med utedo. Bebygget grunnflate er 30 m². Det er innlagt strøm i begge hus.



Andre bygninger

Servicebygg oppført i 1979. Isolert bindingsverk på betong plate. Doble vinduer. Tak tekket med profilerte metallplater. Grunnflate på 97 m².

Innredet med sanitærrom for D&H, fyrrom med oljefyrt kjele. Tett kloakk-kum under dette bygg. Varmerør i golvplaten. Huset har ellers vaskerom og kokerom.



Butikk og kontor, oppført i 1975 på enkle fundamenter. Grunnflate 52 m², samt en delvis overdekket terrasse på 140 m².

Huset er innredet med ekspedisjon, kontor og lager. Innlagt vann. Vinylbelegg på gulv, panel på vegger og takess-plater i himling. El.-oppvarming.

Taket er tekket med korrugerte plater. Doble vinduer.



Arrangement/Festområde

Campingplassen har et flott festområde som kan fungere som den perfekte destinasjonen for uforglemmelige konserter og arrangementer.

Den etablerte uteplassen er tilrettelagt som samlingspunkt under åpen himmel, og det er et ideelt valg når det kommer til å arrangere konserter og festivaler.

Uteplassen er ikke begrenset til kun konserter, den egner seg like godt for festivaler, markeder, utstillinger og andre typer arrangementer. Infrastrukturen er nøye utformet for å sikre at man har tilgang til alt man trenger for å gjøre arrangementer til en suksess.

Tilgjengeligheten til campingplassen er enkel og praktisk, med enkel tilkomst via vei og rikelig med parkeringsplasser tilgjengelig for gjestene. I tillegg er det strømuttak på uteplassen, som gir muligheten til å ta vare på lys, lyd og andre tekniske behov uten noen bekymringer.





Verditakst

SIGERNESSJØEN FAMILIECAMPING M/CAMPINGANLEGG OG HYTTEBY.

**GNR.17 BNR.2 OG 30
i KONGSVINGER KOMMUNE**

HJEMMELSHAVER ER GUDMUND GULBRANDSEN
Strengelsrudvegen 1, 2210 GRANLI.
gudmund@east.no



Befaringer på eiendommen den 03.06 og 22.06.2022, samt oppdatering 28.06.2023 hvor eier viste frem eiendommen og dens bebyggelser og tegninger på fremtidige planer ble fremlagt.



Verditakst

Eiendommen Sigernessjøen Familecamping ligger ca. 9 km fra Kongsvinger sentrum ved RV. 2 på østsiden av Sigernessjøen. Taksten omhandler tenkt utskilt areal på ca. 110 daa. Adkomst til stort og veldrevet golfanlegg på Liermoen med en 18 hulls golfbane. Strengelsrud har hovedatkomsten for det totale golfanlegget.

Det er i dag ca. 120 caravanplasser på Sigernessjøen Familecamping, men det er mulighet for utvidelse til 240 plasser totalt. Eier viste områder med disse muligheter.

Smakfullt og praktisk anlagt i terrenget slik at de fleste plasser får utsikt til sjøen. Atkomst og interne veier er gruset, og det er hard gressbakke for caravan-plassene med strømuttak for hver plass. Det er også oppgrusede plasser for bobiloppstilling. Bryggeanlegg i Sigernessjøen.

Videre er det en hytteby med 16 enkle utleiehytter og en større hytte, Bakkebo og et serviceanlegg, se enkel beskrivelse.

Opprinnelig var dette en jord og skogeiendom, som over tid er utviklet først som campingplass, så med hytter og deretter med caravanplasser og det er kun det som er taksert her.

Det ligger en mulighet å leie naboareal til omtalt og taksert areal på 110 daa.

Verditakst

Forutsetninger:

- Tidligere utført forhåndstakst fra Bukaasen og Opås utført 2010, areal er tatt derfra på bygninger.
- Forsikringspolise fra Fremtind Forsikring på kundenummer 1623390, fullverdidekning på de fleste bygg.
- Kartverk på området.
- Regnskapstall for de siste 10 år.
- Godkjente planer for fremtidig bruk av eiendommens arealer.
- Samtaler med arkitekt Anders Hauger som jobber med reguleringsplan for området.
- Godkjent plan for utskilling av taksert eiendom.
- Bakkebo 17/30 blir overført fra Grete Randi Gulbrandsen Dammen til Gudmund Gulbrandsen før et eventuelt salg.

Alt betinger godt samarbeide med vegmyndigheter for utkjøring ved økt benyttelse av plassen, ingen begrensninger opplyst. Verdisettingen av festetomt ved kapitalisert festeverdi.

Det forutsettes at det foreligger nødvendige godkjenning for utslipp fra gråvannsanlegg. Toaletter i servicehuset og tømmeanlegg for toalettanker har egne tette tanker.

Det ble ikke framlagt eller opplyst om pålegg fra off. myndighet ved befaringen.

Sigernessjøen familiecamping har 3 stjerner etter Nordisk campingstandard.

Taksert areal/eiendom

Generelt

Hyttebyen og caravananlegget fremstår som slitt og noe svakt vedlikeholdt. Det må til større investeringer for å sette hus og hytter i normalt bra stand. Mange hytter har for svake fundamenter. Ingen hytter har innlagt vann eller avløp, kun elektrisk kraft.

Kloakk til tett kum under sanitærbygg, gråvannsanlegg med infiltrasjon til terreng.

En gammel kloakk-kum fungerer som tømme plass for bobiler.

Det er utført noe overflatearbeider senere år.

Arealer er etter gitte opplysninger og kun enkelte hytter er kontrollmålt ved siste befarings, i denne sammenheng ikke så viktig, da det er leieinntekter som er vurdert.

Det er planlagt nytt administrasjonsbygg med serveringsfunksjoner og utleieleiligheter.

Det må påregnes kostnader for istandsetting/utvidelse av campingplassen, disse kostnader må beregnes av en mulig kjøper og er ikke medtatt i oppsettet under.

I oppsettet under er det tatt mest mulig utgangspunkt fra dagens drift og hva fremtidig eier vil satse på blir en ny vurdering med istandsetting og utvidelse.

Det er istandsatt ytterligere bobilplasser for døgnleie.



Taksert areal/eiendom.

VERDIVURDERING ETTER GITTE OPPLYSNINGER:

Friarealer, veier, tun, parkering og tomt serviceanlegg.	kr.	800.000
Hytte Bakkebo	kr.	800.000
Hytteby m/sanitæranlegg 16 hytter, snitt utleie siste 10 år på 1.080.000. Driftskostnader på 50 % og 9 % kapitalisering. 1.080.000,- x 0,5 / 9%	kr.	6.000.000
Helårsplasser, utleiesnitt siste 10 år 900.000,-driftsk. 40 %, forrentning på 9 % gir 900.000,- x 0,6 / 9 %.	kr.	6.000.000
Døgn caravanplasser 600.000,- snitt siste 10 år, driftskost, 40 % 600.000,- x 0,6 / 9 %	kr.	4.000.000
Båt / bryggeanlegg, 20 båtplasser a 2.500,- driftskostnader på 20% kap. med 9 %	kr.	440.000
Sum totalt		kr.18.040.000

Eiendommens totale verdi, med nevnte forutsetninger, settes total verdi til avrundet Kr. 18.000.000.-

Verdiene er satt etter beste skjønn og gitte opplysninger på siste 10 års drift, og fremtidsplaner. Driften er avhengig av at driver følger med og oppdaterer plassen slik at den holdes i stand som attraktiv i tillegg til dets flotte beliggenhet. En mulig kjøper bør gå i tett dialog med regnskapsfører om tidligere regnskaper for plassen. Her er det vurdert dagens drift etter fremlagt regnskap og oversikt over driften og noe hensyntatt fremtidsmuligheter etter istandsetting av anlegget for utvidelse, det er kostnader som må kvalitet sikres før ett kjøp av eiendommen.

Kirkenær, 07.07.2023.



Takstingenør Øystein Opås

Muligheter: Potensielt golfhotell



Muligheter: Potensielt golfhotell

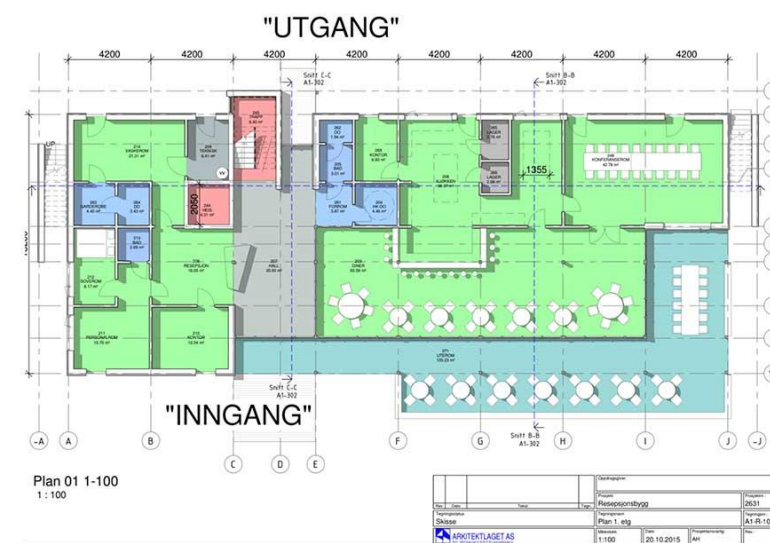
Tegningene fremstiller et verthus / servicebygg som ikke bare adresserer dagens behov, men også inkorporerer fremtidige forventninger. Kontorene og lagerområdene er konstruert med optimal arbeidsflyt i tankene, og understreker effektivitet og organisasjon.

En luksuriøs, romslig spisesal inviterer til gastronomiske opplevelser og sosialt samvær. I tillegg gir det sofistikerte konferanserommet, med kapasitet for opptil 20 deltakere, en ideell arena for produktive møter og diskusjoner.

Det høydepunktet av konseptet er de elleve nydelige rommene, hver med et elegant bad tilknyttet. Her møtes komfort, stil og brukervennlighet i fullkommen harmoni, og gir gjestene en eksklusiv tilflukt som overskrider forventningene. Det er viktig å påpeke at denne tegningen representerer en visjonær plan, en åpenbaring av det som kan være. Den har ennå ikke blitt realisert, men viser en retning for potensiell utvikling.

Nye typer overnattingsmuligheter

Området har stort potensialet i nye ulike typer overnattingsmuligheter som går utover tradisjonelle telt og campingvogner. Dette kan inkludere glamping-telt, treehouses, pods, eller båter. Slike unike alternativer kan tiltrekke seg reisende som ønsker en mer spesiell opplevelse, og bli et stort trekkplaster.



Spektakulære friluftsområder

Campingplassen er omkranset av et eksepsjonelt friluftsområde, hvor naturen åpner sine armer og inviterer deg til å utforske, leke og koble av.

Når sommeren smyger seg inn, forvandles friluftsområdet til en idyllisk oase med frodige skoger og glitrende innsjøer. Det gode stinettet gjør fremkomst i skogen tilgjengelig for både barnevogner og rullestolbrukere.

På vinterstid transformeres stinettet til en snøelskers drøm ved hjelp av kunstsnowanlegget, med perfekte løyper for både nybegynnere og erfarne skiløpere. Glide nedover bakkene, puste den friske vinterluften og opplev en følelse av frihet som kun naturen kan tilby.



Sigernessjøen

Sigernessjøen i Kongsvinger-regionen er et vakkert naturområde som har mye å tilby både lokale innbyggere og besøkende.

Det er blant annet et populært sted for fiskeentusiaster. Vannet er kjent for å være godt befolket med ulike fiskearter, som ørret, gjedde, abbor og mort. Ta med fiskestanga og prøv lykken!

Med sin vakre beliggenhet er Sigernessjøen også et flott sted for båtliv. Du kan leie kanoer, kajaker eller båter og utforske sjøen på egen hånd. Her er det også tillat å kjøre motorbåt, noe som åpner opp for flere vannaktiviteter.

Det finnes badeplasser med tilrettelagt adkomst til vannet, slik at man kan nyte en dag med bading og soling.



Kongsvingerregionen

Denne regionen er en skattekiste av kulturell, historisk og naturlig rikdom. Uansett om man er interessert i å utforske historiske steder, nyte kulinariske opplevelser, fordype seg i kultur og kunst eller rett og slett slappe av i vakre omgivelser, har Kongsvingerregionen noe for enhver smak.

For den historieinteresserte er Kongsvinger festning et must! En imponerende festning med en rik historie, som tilbyr guidede turer, vakker utsikt og interessante utstillinger. Rett nedenfor festingen ligger Vinger kirke. Et spennende bygg med en historie som går tilbake til middelalderen, med flott arkitektur og vakre detaljer. Etter oppbygningen av festningen dannet byen seg nedfor festningsområdet, som i dag er kjent som Øvrebyen. Her ligger blant annet Norges eneste kvinnemuseum, og en av Kongsvingers koseligste cafeer. Utforsk sjarmerende gater og bygninger som reflekterer regionens historie og sjarm.



Kongsvingerregionen

På sommerstid yrer det av liv på Skarstad gartneri, og her kan man få kjøpt lokalt dyrkede grønnsaker og få servert lokal mat.

Mange vil også ha interesse av å besøke det nasjonalt kjente glassverket Magnor Glassverk. Det har vært i drift siden 1896, og er i dag kjent for å årlig lansere flere kolleksjoner med noen av Norges fremste designere og kunstnere.

Et steinkast unna ligger også den internasjonalt kjente møbelfabrikken «The pluss». Fabrikken er verdens mest miljøvennlige møbelfabrikk, og har i over 70 stått i bresjen for norsk møbelproduksjon. Fabrikken har mange ulike aktiviteter, og kan blant annet by på Norges høyeste sklie!



Charlottenberg

Charlottenberg ligger nær kun en 30 minutters kjøretur unna campingplassen, noe som gjør det til en praktisk destinasjon for nordmenn som ønsker å dra på en dagstur eller en kort shoppingtur til Sverige.

Charlottenberg har et stort kjøpesenter, Charlottenbergs Shoppingcenter, som huser et bredt utvalg av butikker. Her finner du alt fra klær, sko og tilbehør til elektronikk, interiør og mye mer.

I Charlottenberg finner man også Nordens største matbutikk, Hypermat med tradisjonell norsk og svensk mat, men også importerte varer fra resten av verden.



Bærekraft

Kongsvingerregion er en grønn region med stort fokus på bærekraft og miljøvennlige alternativer.

Lokale insentiver er behjelpelige med å gjøre lokale bedrifter grønnere, og det er derfor mulig å søke hjelp til å sertifisere campingplassen som en Miljøfyrtårnbedrift.

Ikke bare vil dette være bra for miljøet og de store naturressursene som omkranser plassen, men det vil også være et trekkplaster for spesielt yngre mennesker. Ved å markedsføre campingplassen som grønn vil man kunne tiltrekke seg miljøbevisste kunder og få et konkurransefortrinn mot eventuelle konkurrenter.



Lovandvendelse

Eiendommen overtas i den stand som det var i ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse (as is). Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven §3-8

Ovennevnte er ensbetydende med at Kjøper har risikoen for eventuelle skjulte feil og mangler. Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette Kjøper. Kjøper har herunder risikoen for de generelle krav til tilstanden for Eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-2.

Avhendingsloven §4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 18 mnd. etter overtakelse.

For så vidt gjelder rapporter og informasjon fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster, informasjon fra forretningsfører etc.) og som er fremlagt av Selger eller Selgers rådgiver i forbindelse med transaksjonen så er Selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingslovens § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger likevel hadde faktisk kunnskap om.

Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommens arealer (innvendig eller utvendig) skal ikke under noen omstendighet utgjøre en mangel eller et garantibrudd.

Budgivning

Bud skal fremsettes ved at budgiver angir verdi på eiendommen. Selger står fritt til å anta eller forkaste ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Selger trenger ikke å grunngi eventuelle avslag.

Det inviteres til å fremsette bud på eiendommen basert på følgende forutsetninger:

Det forutsettes at budgivere gjennomgår det fremlagte salgsmateriale og foretar befarings av eiendommen før bud inngis.
Eiendommen selges as-is .

Selger gir ingen garantier knyttet til forurensing i grunn, forhold av arkeologisk interesse, eller grunnforholdene i sin alminnelighet som kan ha praktiske eller økonomiske konsekvenser for kjøper.

Ved ønske om kontrollmåling av bygget kan interessenter på forespørsel få tilgang til byggene for oppmåling for egen regning.

Eventuelle forbehold om juridisk/finansiell/teknisk/miljømessig due diligence gjennomgang forutsettes å fremgå av kjøpetilbudet.

Tomt

Flat/skrå tomt.

Parkering

Rikelig med plasser.

Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5.

Regulering

Fritids- og turistformål.

Beliggenhet

[Strengelsrudvegen 1, 2210 Grønli](#)

Kontaktperson

Gudmund Gulbrandsen, eier og daglig leder,
Sigernessjøen Camping

40 60 11 22

Visning

Velkommen til visning! Ta kontakt med eier Gudmund Gulbrandsen.



Unik investeringsmulighet: